

第4期事業報告

自 平成 27 年 4 月 1 日
至 平成 28 年 3 月 31 日

一般社団法人 環境不動産普及促進機構

I. 当機構の概況（平成 28 年 3 月 31 日現在）

1. 設立年月日

平成 25 年 2 月 14 日

2. 定款に定める目的

当法人は、安全安心で持続可能（サステナブル）かつ耐震・環境性能を有する不動産（以下、「環境不動産」という。）の供給を促進し、もって我が国不動産の資産価値の向上及び不動産投資市場の活性化を図るとともに地球温暖化対策に寄与することを目的とする。

3. 定款に定める事業内容

- (1) 環境不動産に関する調査研究
- (2) 環境不動産に関する情報の収集及び提供
- (3) 環境不動産に関する相談及び助言
- (4) 環境不動産の開発や環境不動産への改修に関する事業支援
- (5) 前各号に付随する事業

4. 社員の状況

以下のとおり。(設立時と変更なし)

一般財団法人建設経済研究所
一般財団法人建築環境・省エネルギー機構
公益社団法人全国市街地再開発協会
一般財団法人土地総合研究所
一般社団法人日本建設業連合会
一般財団法人日本建築防災協会
公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会
公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
一般財団法人日本不動産研究所
一般財団法人不動産適正取引推進機構
公益財団法人不動産流通推進センター
公益社団法人ロングライフビル推進協会

5. 主たる事務所

東京都港区虎ノ門一丁目 16 番 4 号

6. 役員等に関する事項

- ・緒方 瑞穂理事及び小林 誉理事から、平成 27 年 6 月 29 日をもって理事を辞任する旨の辞任届が提出されたため、同日開催の第 3 回定時社員総会において、後任として新たに理事 2 名の選任を行った。

(本件は各理事の所属団体の会長及び会長銀行交代に伴うもの)

・平成 28 年 3 月末の役員等の状況は以下のとおり。

※は平成 27 年 6 月 29 日付の新任理事。

理事長(代表理事)(非常勤)：野城 智也 (東京大学生産技術研究所 教授)
理事(非常勤)：今倉 章好 (一般社団法人日本建設業連合会 常務理事)
理事(非常勤)：植松 丘 (政策研究大学院大学 政策研究科客員教授)
理事(非常勤)：岡田 恒男 (一般財団法人日本建築防災協会 理事長)
理事(非常勤)：沖田 章喜 (公益社団法人ロングライフビル推進協会 副会長)
理事(非常勤)：熊倉 隆治 (公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会長)※
理事(非常勤)：水野 治 (みずほ銀行 不動産ファイナンス営業部長)※
理事(非常勤)：村上 周三 (一般財団法人建築環境・省エネルギー機構理事長)
専務理事(業務執行理事)(常勤)：酒井 博史
常務理事(業務執行理事)(常勤)：松田 宏人
監事(非常勤)：池田 輝男 (元 住宅金融公庫 監事、
元 一般財団法人住宅金融普及協会 会長)
監事(非常勤)：杉本 茂 (公認会計士、さくら総合事務所 代表)
会計監査人 : 新日本有限責任監査法人

7. 職員等に関する事項

事務局長(兼 総務部長)：川北 昌彦

事務局次長(兼 企画部長 兼 調査研究部長)：市村 弘

職員総数：6 名

Ⅱ．事業の概況

1. 情報提供・調査研究事業

- ・情報提供事業は、「環境不動産は長期にわたって便益利益を生み出していく優良投資資産である」との情報その他の環境不動産に関する有益な情報の発信を行い、機構の目的である環境不動産の供給促進及び普及啓発を図り、併せて喫緊の課題である耐震・環境性能に劣る老朽不動産の環境不動産への再生及び地域再生・活性化の推進に資するために実施している。
- ・第4期の情報発信としては、セミナー13回、広報誌3回、機構ホームページ5回（広報誌 RE-SEED のアップを含む。）を行い、①環境不動産又は不動産のサステナビリティ、②不動産投資及び不動産証券化、③不動産投資におけるCSRや責任投資原則、④不動産証券化による地方の不動産再生及び地方活性化等の情報を提供することができた。

(1) セミナー

- ・定款の目的に掲げる「安全安心で持続可能（サステナブル）かつ耐震・環境性能を有する不動産の供給」を促進し、地域再生・活性化に資するまちづくりを推進することを期して、Re-Seed セミナーを開催した。
- ・企画立案に際しては、業界が注目する旬なテーマ、講師の選定に配慮して行った。
- ・国土交通省通達「不動産投資顧問業登録規程の運用について」に基づく「国土交通大臣が適切と認めた講習」に該当する「不動産証券化の基礎知識と関連する最近の制度改正について～不動産特定共同事業法の解説を中心に～」を平成 27 年 4 月に実施した。受講者 21 名。
「国土交通大臣が適切と認めた講習」としては平成 26 年 3 月に続き 2 回目の開催となる。

・第3期に引続き、連続セミナーを平成27年6月～28年2月に全部で4シリーズ（A～Dシリーズ）、各シリーズ3回で計12回を開催した。

各セミナーについては、関係先のほかHPでも案内。延べ参加人数 151名。

・セミナーの実施状況は以下のとおり。

■シリーズA 「我が国不動産市場の国際展望」(全3回)

A-1 海外投資家が見つめる我が国の不動産市場とアジアの不動産マーケット
～日本不動産研究所「国際不動産価格賃料指数」その他の調査から～
〔6/19開催〕

講師：(一財)日本不動産研究所 国際部
次長 粕谷孝治 氏、福山雄次 氏

A-2 環境不動産の国際的な普及に向けて

～「責任ある投資家」が主役となる建築物の環境性能向上～〔7/3開催〕

講師：三井住友信託銀行 不動産コンサルティング部
審議役 環境不動産推進チーム長 伊藤 雅人 氏

A-3 我が国不動産市場における国際化について

～国土交通省の取り組みとMIPIM JAPAN 開催報告～〔7/17開催〕

講師：国土交通省 土地・建設産業局 国際課
課長補佐 越智 成基 氏

■シリーズB 「不動産市場をとりまく潮流とその変化」(全3回)

B-1 債権法の抜本改正～不動産取引及び投資への影響～〔9/4開催〕

講師：山下・渡辺法律事務所
弁護士 渡辺 晋 氏

B-2 インフラ投資の未来予想図

～諸外国の事例と我が国における市場の拡大～〔9/18 開催〕

講師：三井住友トラスト基礎研究所 投資調査第一部

上席主任研究員 福島 隆則 氏

B-3 不動産投資市場の行方とビジネスチャンス

～最新の市場動向やアベノミクスによる金融緩和や地方創生の動きを
踏まえて～〔9/28 開催〕

講師：宮城大学 教授 田邊 信之 氏

■ シリーズ C 「不動産の価値を創出する環境技術とマネジメント」(全 3 回)

C-1 省エネを軸とした中小オフィスビルの価値の増進

～テナント・オーナー双方にとってのメリットづくり～〔10/23 開催〕

講師：昌平不動産総合研究所 取締役 清宮 仁 氏

C-2 サステナブル建築と投資

～東大の ZEB 実証棟“KOMCEE West”の成果と課題、及び省エネルギーに
配慮した建築の設計と運用事例について～〔11/6 開催〕

講師：東京大学 生産技術研究所 特任講師 馬郡 文平 氏

C-3 省エネ基準適合義務化の概要と不動産マーケットへの影響の可能性

～欧米の施策との比較を踏まえて～〔11/27 開催〕

講師：日本ERI株式会社 省エネ企画推進部 兼 経営企画部

専門部長 高橋 彰 氏

■シリーズD「地方の不動産投資機会の創出と地方創生」(全3回)

D-1 地方都市における不動産投資市場の拡大

～地方都市に向かう不動産ビジネス～〔1/22 開催〕

講師：三菱UFJモルガン・スタンレー証券(株) 投資銀行本部

不動産グループ マネージング・ディレクター 土岐 好隆 氏

D-2 英国におけるPPPの実際

～PPP大国の先進事例に学ぶ～〔2/5 開催〕

講師：鹿島建設(株) 海外事業本部 開発部

担当部長 安原 淳 氏

D-3 地方創生と公共施設マネジメント

～公共施設の老朽化をビジネスチャンスに変える～〔2/26 開催〕

講師：三井住友トラスト基礎研究所 投資調査第一部

上席主任研究員 福島 隆則 氏

(2) 広報誌

- ・耐震・環境不動産の普及啓蒙推進のための情報発信手段として広報誌を発行した。不動産の耐震・環境性能、不動産証券化の基本的な解説等について、わかりやすさを主眼に作成を行った。
- ・第4期は3回の発行を行った。
第4号：平成27年7月、第5号：平成27年11月、第6号：平成28年3月発行。
- ・各号の内容は以下のとおり。

<第4号>

- 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律案
～建築物部門の省エネ対策の抜本的強化と自発的な省エネを促す誘導装置～
- 不動産の環境性能評価一連載④
- エンジニアリング・レポート(ER)の活用一連載①

<第5号>

- 病院不動産を対象とするリートに係るガイドラインについて
- 不動産の環境性能評価一連載⑤
- エンジニアリング・レポート(ER)の活用一連載②
- 地域活性化のグッドパートナー①(㈱地域経済活性化支援機構)

<第6号>

- 「責任投資原則」が加速する「不動産のESG投資」
- 東京都における「官民連携ファンド」事業の取組について
- エンジニアリング・レポート(ER)の活用一連載③
- 地域活性化のグッドパートナー②(クールジャパン機構)

(3) 情報発信手段としてのホームページの充実

- ・情報発信手段として、機構ホームページの充実を企図し、以下の取り組みを行った。
- ・平成27年3月より掲載開始した「環境性能評価基準の基礎知識」についてのわかりやすい解説を第4期も継続して実施した(平成27年7月に「CASBEEー不動産」を掲載)。
- ・平成27年6月より「不動産証券化事例の紹介」の掲載を開始した(第1回目として「地方圏における中心市街地活性化への取組みと課題」を掲載)。

(4)他法人との連携

- ・ESG(環境、社会、統治)、PRI(責任投資原則)等を意識した他法人・他ファンドの地域活性化等への取り組みの紹介を広報誌第5号より開始した。

2. 耐震・環境不動産形成促進事業

(1)事業制度の変更等

①補助金の一部国庫返納

- ・「耐震・環境不動産形成対策費補助金交付要綱」(国土交通省)第13条第4項及び「平成24年度地球温暖化対策推進事業費国庫補助金交付要綱」(環境省)第13条第4項の規定に基づき、平成27年10月に補助金の一部国庫返納(50億円)を行った。

②FM応募要領の改正

- ・平成28年1月の国土交通省・環境省の「耐震・環境不動産形成促進事業実施要領」改正を受け、当機構の「ファンド・マネージャー(FM)応募要領」を同年2月に改正した。
- ・今回の改正では、今後のFM募集を随時受付に変更し、新たなFMの応募を可能とした。
また、訪日外国人旅客の増加等により需要が高まっているホテル・旅館等をはじめ、地方における建築物の耐震化等を円滑に進めるため、地域要件の撤廃や地方における環境要件の見直し等が行われた。

(2)出資の実施

第4期においては以下の2件の出資を実行した(当機構ホームページで別紙1のとおり公表済)。

①大阪のサービス付き高齢者向け住宅改修案件

- ・FMとして選定した株式会社玄海キャピタルマネジメントが運用を行なう投資事業有限責任組合(以下、LPS)に平成27年5月に出資を行った。
- ・当該LPS及び株式会社日本政策投資銀行、学研グループ等から出資を受けたSPCにおいては、大阪府大阪市内のサービス付き高齢者向け住宅2物件(以下、対象物件)を取得し、ヘルスケア施設を対象とする一定の環境性能を満たす環境改修工事を実施し、運用を行う。これにより対象物件の環境性能が向上し、良質な高齢者施設・住宅の整備促進が図られる。

②東京都内のホテル開発案件

- ・FMとして選定したケネディクス不動産投資顧問株式会社が運用を行うLPSに平成27年8月に出資を行った。
- ・当該LPS及びケネディクス株式会社から出資を受けたSPCにおいては、東京都建築物環境計画書制度に基づく一定の環境性能を有するホテルを開発し、運用を行う。本事業により、高い環境性能を有する良質な不動産が整備されることが期待される。

(3)案件具体化に向けた取り組み

①FM等との継続的協議と広報活動等の継続

- ・選定済のFMの具体的な投資計画の進捗状況等に応じ、出資コミットメント、LPS契約締結、出資実行に向けて、投資案件の審査及び関係者との継続的協議・調整等を実施している。
- ・平成28年2月のFM応募要領の改正(上記(1)②)を受け、パートナー金融機関や関係事業者等に対し、事業の広報周知活動を行いつつ情報交換し、新たな案件発掘に注力している。
- ・また、業務委託先であるDBJアセットマネジメント株式会社、一般財団法人日本不動産研究所(JREI)との定期的情報交換やパートナー金融機関等との相談対応等を継続し、更なる投資案件の具体化に向けて取り組んでいる。

②地域別相談窓口の活用等による事業推進の取り組み

- ・当事業の全国への普及、案件の具体化を目的として、JREI に地域別相談窓口業務を委託しており、JREI の各拠点での事業紹介・相談対応・情報提供に加え、本事業に関するセミナーなどを全国で計 26 回開催した。

3. 財政的基盤整備

(1) 賛助会員制度

- ・第 3 期に設置した賛助会員制度について、第 4 期も引き続き、関係法人に賛助会員制度の説明、加入要請を実施した。
- ・第 4 期の新規加入実績 6 法人、年会費 65 万円
- ・現時点での賛助会員 13 法人、年会費 195 万円。

(2) 基金(法人法上の基金) 拠出

- ・第 4 期は新たな基金拠出実績なし。
- ・現時点での残高 15 法人、6,000 万円(前年度末と変わらず)

4. 社員総会、理事会及び審査委員会の実施状況

別紙 2 のとおり。

Ⅲ. 対処すべき課題

1. 情報提供・調査研究事業の更なる充実
2. 耐震・環境不動産形成促進事業の円滑な推進
 - ・投資案件具体化と新たな案件の発掘
 - ・モニタリングの着実な推進
3. 財政的基盤整備の推進継続

以 上

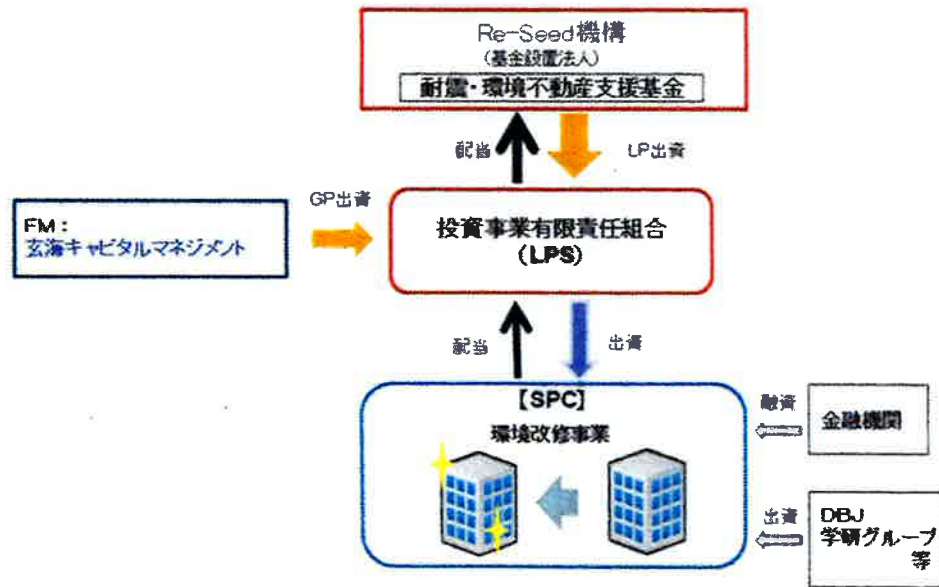
ホームページ公表案件

① 耐震・環境不動産形成促進事業における投資事業有限責任組合（LPS）への出資について

2015/06/01

当機構は、この度、耐震・環境不動産形成促進事業のファンド・マネージャー（以下、FM）として選定した株式会社玄海キャピタルマネジメントを無限責任組合員（以下、GP）、当機構を有限責任組合員（以下、LP）として投資事業有限責任組合（以下、LPS）を組成し、当該LPSにLP出資を行いました。

当該LPS及び株式会社日本政策投資銀行（以下、DBJ）、学研グループ等から出資を受けたSPCにおいては、大阪府大阪市内のサービス付き高齢者向け住宅2物件（以下、対象物件）を取得し、ヘルスケア施設を対象とする一定の環境性能（※）を満たす環境改修工事（以下、環境改修）を施した上で、運用を行うことになっています。これにより、対象物件の環境性能が向上し、良質な高齢者施設・住宅の整備促進が図られます。



今後も、ご相談を受けた案件につき検討を進め、出資の決定を行ってまいります。
引き続き当事業に関するご質問、ご相談は受け付けておりますので、[こちら](#)または[地域別相談窓口](#)にお問い合わせください。

（関係各社との共同ニュースリリースは[こちら](#)）

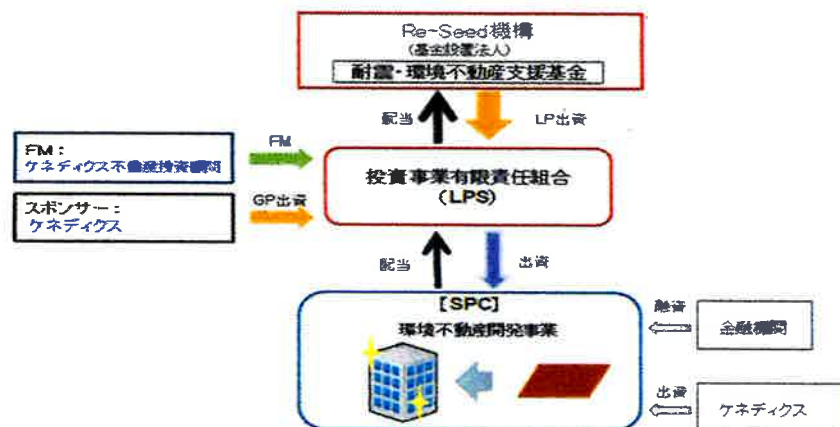
（※）建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準（平成24年経済産業省・国土交通省・環境省告示第119号）のうち「I. 建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進のために誘導すべき基準」を満たすこと。

② 耐震・環境不動産形成促進事業における投資事業有限責任組合（LPS）への出資について

2015/08/28

当機構は、この度、**耐震・環境不動産形成促進事業**のファンド・マネージャー（以下、FM）として選定したケネディクス不動産投資顧問株式会社が運用を行う投資事業有限責任組合（以下LPS）にLP出資を行いました。

当該LPS及びケネディクス株式会社から出資を受けたSPCにおいては、東京都内において一定の環境性能^(※)を有するホテルを開発し、運用を行うことになっています。本事業により、高い環境性能を有する良質な不動産が整備されることが期待されます。



今後も、ご相談を受けた案件につき検討を進め、出資の決定を行ってまいります。引き続き当事業に関するご質問、ご相談は受け付けておりますので、こちらまたは地域別相談窓口にお問い合わせください。

(※) 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）に規定する「建築物環境計画書」を提出する事業で、次のすべてに該当することが見込まれるもの（いわゆる「東京都建築物環境計画書制度」）。

- (イ) 建築物の熱負荷の低減 → 段階1以上
- (ロ) 省エネルギーシステム → 段階2以上
- (ハ) その他の評価項目（区分）で、段階2以上の項目（区分）が2つ以上

(別紙2) 第4期 社員総会、理事会及び審査委員会の実施状況

1 社員総会

回	開催日	議案No.	議案
定時 3	2015/6/29	1	第3期(平成26年4月1日から平成27年3月31日まで)の事業報告実施並びに計算書類承認の件
		2	定款改正の件
		3	理事2名選任の件

2 理事会

回	開催日	議案No.	議案
36	2015/4/30	1	選定済運営事業者へのコミットメント枠設定について
37	2015/6/11	1	第3期(平成26年4月1日から平成27年3月31日まで)の事業報告、同附属明細書、計算書類、同附属明細書承認の件
		2	「第3回定時社員総会開催」及び「同総会議案」の件
		3	会計監査人の監査報酬額の件
		4	「理事会運営規程」改正の件
		報告 1	耐震・環境不動産形成促進事業の平成26年度実施状況について
		報告 2	第4期(平成28年3月期)・第1回法人法第91条第2項の職務執行状況報告
38	2015/9/16	1	「耐震・環境不動産形成促進事業 アウトソーシングガイドライン」制定の件
		報告	補助金の一部国庫返納の件
39	2015/11/2	1	「社会保障・税番号制度(マイナンバー制度)」関連の諸規程制定・一部改正の件
40	2015/12/25	1	事務局次長1名選任の件
41	2016/2/9	1	「ファンド・マネージャー(FM)応募要領(投資ガイドライン、LPS契約雛形を含む)」の改定、並びに同改定について国土交通大臣及び環境大臣に対し承認申請実施の件
42	2016/3/28	報告	平成283月期(第4期)・第2回法人法第91条第2項の職務執行状況報告
		1	平成29年3月期(第5期)事業計画、収支予算について
		2	選定済運営事業者へのコミットメント枠設定について

3 審査委員会

回	開催日	議案No.	議案
投資 8	2015/4/30	1	委員長の選任
		2	委員長代理の選任
		3	選定済運営事業者へのコミットメント枠設定について
		報告 1	投資事業にかかるコミットメントレターの発出、LPS契約締結およびLPS契約に基づく出資実行について
運営 2	2015/6/8	1	運営審査委員会委員長の選任
		2	運営審査委員会委員長代理の選任
運営 2 投資 9 (合同)	2015/6/8	報告 1	耐震・環境不動産形成促進事業の平成26年度実施状況について
運営 3	2016/2/9	1	FM応募要領(投資ガイドライン、LPS契約雛形を含む)の改定について
投資 10	2016/2/9	報告 1	FM応募要領(投資ガイドライン、LPS契約雛形を含む)の改定について
投資 11	2016/3/28	1	選定済運営事業者へのコミットメント枠設定について
		報告 1	投資事業にかかるコミットメントレターの発出、LPS契約締結およびLPS契約に基づく出資実行について
		報告 2	投資事業にかかるコミットメントレターの発出、LPS契約締結およびLPS契約に基づく出資実行について